



# Entstehung des Moxy Hotel Rust am Europa-Park

HOTELPROJEKT | INTERVIEW, DETAILS

# Interview

Christoph Schmidt ist der Motor des Hotelprojekts. Er vereint die Rollen als Investor, Bauherr, Projektentwickler und Architekt. Im Interview zu Hintergründen sowie Planungs- und Entscheidungsaspekten



CHRISTOPH SCHMIDT

„Wir bringen ein anderes Hotelkonzept in die Region, grenzen uns damit konkret zu den am Standort bestehenden Häusern ab und erreichen ein breiteres Spektrum an Gästen.“

## Warum finanzieren und bauen Sie ein Hotel selbst?

Stimmt, das ist anders als bei den meisten Architektenkollegen. Die Entscheidung fiel natürlich nicht von heute auf morgen, sondern war ein lang gehegter Wunsch. Seit ungefähr zehn Jahren beschäftige ich mich mit dem Thema „Hotel“. Dabei reizen mich die unterschiedlichen Blickwinkel der Fachbereiche: Ich möchte immer das Optimum erreichen. Angefangen beim idealen Grundstück bis hin zu dem passenden Hotelbetreiber für den letztendlichen Erfolg. Nur unter Betracht aller Faktoren erreicht man Synergien. Als Architekt habe ich selbst Hotelprojekte geplant und realisiert. Aber ein eigenes Hotel nach dem ganzheitlichen Ansatz entstehen zu lassen, empfinde ich als persönliche Weiterentwicklung. Außerdem entwickelt sich der Hotelimmobilienmarkt seit den letzten Jahren extrem positiv. Die Nachfrage an Investments ist höher als das Angebot und so besitzt dieser Markt großes Potential. Auch für die Zukunft.

## Herr Schmidt, wie lautet Ihr Erfolgskonzept?

Meine Fachleute aus Architektur und den angrenzenden Disziplinen sowie ich stehen für integrale und interdisziplinäre Denkweise mit Unternehmersicht. Bei uns arbeiten Architekten und hauseigene Fachingenieure von Beginn an unter Aufsicht eines professionellen Projektcontrollings durch Wirtschaftsingenieure und Betriebswirtschaftler. Das Kreativkonzept und die Wirtschaftlichkeit sind bei uns gleichrangig. Beim Hotel analysieren wir beispielsweise den Standort und die regionalen Anforderungen unabhängig vom möglichen Brand eines Hotels, der wiederum das Corporate Design des Hauses beeinflussen kann. Oder bei der Zusammenarbeit mit einem indischen Automobilkonzern haben wir etwa die Vorgaben der Vaastulehre, einer indischen Baulehre, an allen weltweiten Standorten berücksichtigt. So schöpfen wir die Essenz aus allen unseren Geschäftsbereichen und lassen sie in unsere Projekte einfließen. Die Ganzheitlichkeit unseres Ansatzes liefert ein sicheres Fundament für Innovationen. Wir können in der Wertschöpfungskette des Baus von der Planung bis zur Schlüsselübergabe Leistungen anbieten und uns für eigene entwickelte Projekte selbst beauftragen. Dadurch partizipieren wir an der gesamten Wertschöpfungskette des Immobilienmarktes und garantieren das sichere Wachstum unserer Firmengruppe.



Visualisierung des Hotelzimmers. Die Erstellung der Entscheidungshilfe für Betreiber & Hotelier ist fester Bestandteil der integralen Arbeitsweise von Schmidt Architekten. Bildquelle: Schmidt Architekten

## Welches Konzept steht hinter Ihrem Hotel?

Wir bringen ein anderes Hotelkonzept in die Region und erweitern damit das bereits vorhandene Zimmerangebot deutlich. Der Europa-Park bietet eine Vielzahl an Themenhotels. Deshalb haben meine Partner und ich uns in intensiven Strategiegelgesprächen bewusst für ein designorientiertes Konzept entschieden: Zum einen ganz konkret als Abgrenzung zu den am Standort bestehenden Häusern, zum anderen auch, weil wir damit ein breiteres

## Daten & Fakten

### HOTELNAME

Moxy Rust

### STANDORT

Rust, Baden-Württemberg

### HOTELART

Lifestyle- und Designhotel mit Focused-Service-Konzept

### HOTELKATEGORIE

Leisure- und Business-Hotel

### STANDARD

Economy

### BAUHERR & VERPÄCHTER

Hinter der SHS Projektbau GmbH Kenzingen bei Freiburg stehen mit Bernhard Haltermann sowie Christoph und Stephan Schmidt drei erfahrene Experten in Sachen Immobilien. Sie verfügen mit ihren Unternehmen – LOGO Wohn- und Gewerbebau GmbH sowie Schmidt Projektentwicklung GmbH Kenzingen – über jahrzehntelange Erfahrung sowohl in der Vermittlung von Immobilien als auch in der Konzeption, Planung und Realisation von Bauvorhaben. Die Schmidt Gruppe steht mit ihren Leistungen für Hotel-, Wohn- und Gewerbeimmobilien möglichen Projektentwicklern, Betreibern, Bauherren und Investoren beratend und planend zur Seite.  
[www.logo-wohnungsbau.de](http://www.logo-wohnungsbau.de) | [www.schmidtarchitekten.eu](http://www.schmidtarchitekten.eu)

### BAUBEGINN

erfolgt

### BAUFERTIGSTELLUNG

Frühjahr 2021

### BGF

ca. 5.800 m<sup>2</sup> (oberirdisch)

### VOLUMEN

105 Zimmer, davon 25 Familienzimmer

### TIEFGARAGE

ca. 100 Stellplätze

### HOTELBETREIBER

tristar GmbH, Berlin

### HOTELMARKE

Moxy Hotels by Marriott International



Spektrum an Gästen erreichen, nämlich Geschäftsreisende, Eventgäste und Familien. Durch die Nähe zur Autobahn A5 Basel-Karlsruhe, der Schweiz und dem Elsass mit Straßburg und Freiburg sowie dem Südschwarzwald ist die Lage optimal. Die Analyse zur möglichen Zielgruppen- und Gästestruktur für unser Grundstück in Rust lieferten auch die Hotelexperten der tophotel consultants. Am Ende erreichen wir mit dem Hotelneubau eine nachhaltig sichere Kapitalanlage und steigern den Wert des Hotels.

## Wieso haben Sie sich für den Standort Rust entschieden?

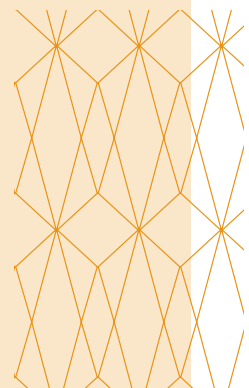
Wegen seiner sehr guten Lage und dessen touristischem Potential. Das Hotelgrundstück ist perfekt von der Autobahn erreichbar und liegt unmittelbar vor den Toren des Europa-Parks, Deutschlands größtem Freizeitpark. Und der Europa-Park expandiert regelmäßig. Aktuell entsteht beispielsweise die neue Wasserwelt „Rulantica“ auf 450.000 Quadratmetern. Die Markt- und Standortanalyse des Baden-Badener Teams der tophotel consultants Hotelexperten macht das gesamte Potential eines Hotels dort sichtbar und belegt es mit Zahlen. Die Entscheidung dafür war richtig. Ich bin bisher sehr glücklich über die Entwicklung des Hotelprojektes. Die tophotel consultants und ich konnten die mehrfach ausgezeichnete Hotelgruppe tristar GmbH als Pächter und Betreiber für unser erstes eigenes Hotel in Rust gewinnen.

### Leistungsspektrum der Hotelexperten

#### LEISTUNGEN DER TOPHOTEL CONSULTANTS FÜR DAS HOTELPROJEKT

Beratung der Bauherren bei der Projektentwicklung:

- > Detaillierte Markt- und Standortanalyse inkl. ausführliche Plausibilisierung der Machbarkeit
- > Ermittlung des nachhaltigen Pachtzinses und Renditekalkulation
- > Aktive Ansprache internationaler Hotelgruppen / Betreibersuche
- > Durchführung der Besichtigung mit ausgewählten Interessenten
- > Professionelle und transparente Beratung und Organisation des gesamten Transaktionsprozesses
- > Vermittlung des Pachvertrags, Moderation der Pachvertragsverhandlungen sowie fachliche Beratung bei der Ausgestaltung
- > Beratung Exit-Strategie
- > Vermittlung Kaufvertrag an Investor



## Was charakterisiert Ihr Hotel in architektonischer Hinsicht?

Eine besondere Stellung nimmt die Fassade ein, die durch ihre Rücksprünge besonders lebendig wirkt. Untypisch für einen Hotelbau im Economy-Segment, setzen wir auf eine besonders große und damit hochqualitative designorientierte Befensterung. Wir verwenden vor allem natürliche Materialien und integrieren ein innovatives Gebäudeautomationssystem zur energetischen Steuerung. Dieses spielt gerade beim Betrieb und dem Unterhalt eines Gebäudes eine große Rolle. Das Leitmotiv lautet: „Nachhaltigkeit durch Energieeffizienz“. Digitale Technologien versprechen große Fortschritte beim effizienten Einsatz von Ressourcen zum Beispiel durch Vernetzung der Haustechnik von der Energieversorgung bis hin zur Lichtsteuerung.



Das 3D-Gebäudemodell prüft die Innenarchitektur zu einem sehr frühen Zeitpunkt (Leistungsphase 2 und 3) und berücksichtigt Architektur, Statik und Haustechnik. Angewandte Methode: Building Intelligent Modelling, kurz BIM ist eine Methode zur Optimierung des Planungsprozesses und dient als Entscheidungshilfe für den Bauherren im Entwurfsplanungsprozess. Bildquelle: Schmidt Architekten

Das statische Konzept und die Innenräume sind so gestaltet, dass wir flexibel auf die Wünsche des Betreibers, der tristar GmbH aus Berlin, eingehen können. Die Machbarkeitsstudie der Baden-Badener Hotelexperten beeinflusste auch die Raumausstattung und Infrastruktur des Leisure- und Business-Hauses mit. So bietet das Hotel ein Open-Lounge-Konzept. Das bedeutet, dass wir hier die Lobby offen und multifunktional gestalten. Sie dient gleichzeitig als Wohnzimmer, Frühstückscafé sowie auch als perfekte Bar. Es ist schön zu erleben, wie bei diesem Projekt jeder der eingebundenen Experten, egal ob Architekt, Techniker oder Hotelspezialist über den Teller- rand blickt. Auf diese Philosophie der Ganzheitlichkeit denke ich, ist auch mein Geschäftserfolg zurückzuführen.

## Was erwarten Sie von einem Partner?

Ehrlich und offen muss man zusammen arbeiten. Nur, wenn Prozesse, Fakten und Entscheidungen offen dargelegt werden, ist es möglich, solch eine Vertrauensbasis zu erreichen. Und die gewünschten Synergieeffekte

## CHRISTOPH SCHMIDT: VISIONÄR &amp; REALIST

Im Mittelpunkt der Arbeit von Christoph Schmidt stehen hochwertige Architektur- und Stadtplanungskonzepte, um zeitgemäßen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum zu schaffen. Eingebunden werden innovative Methoden wie integrale Planung oder das zukunftsweisende Building Information Modeling (BIM). Mit Projekten wie „New Multifunctional City of South Korea“ und dem neuen Headquarter der Samvardhana Motherson Gruppe in Bruchköbel bei Hanau hat sich der zukunftsorientierte Architekt vom Lande sowohl in der Region wie auch international einen Namen gemacht. Christoph Schmidt ist Gründer und Geschäftsführer der Schmidt Architekten Gruppe in Kenzingen bei Freiburg. Seit 2012 agiert er als Generalplaner und realisiert seit Neuestem auch sein erstes eigenfinanziertes Hotel mit höchsten Qualitätsansprüchen an Planung, Bau, Konzept und Wirtschaftlichkeit. Er vereint dabei die Rolle als Projektentwickler und deckt alle Leistungen rund um den Entwurf und die unterschiedlichen Bauphasen ab. National und international ist sein umfassendes Expertenwissen gefragt. So berät Schmidt Architekten auch Bauprojekte in Indien, Iran, USA, Kasachstan und der Schweiz. Seine innovativen Konzepte für Architektur und Projektentwicklung zeigen Erfolg: Inzwischen gehören 21 Mitarbeiter zum internationalen Team. Derzeit erweitert Christoph Schmidt seine 600 Quadratmeter großen Büroflächen um weitere 200 Quadratmeter, um das zu erwartende Mitarbeiterwachstum auch räumlich auffangen zu können.



Stephan Schmidt (li.), Christoph Schmidt (re.), Bildquelle: Schmidt Architekten



Die Architekten Schmidt sind international tätig, wie bei diesem modern gestalteten Gästehaus in Neu Delhi / Indien. Bildquelle: Schmidt Architekten

## ÜBER CHRISTOPH SCHMIDT

Seine berufliche Karriere startete Christoph Schmidt mit einer Lehre als Zimmermann, daran schloss sich ein Studium der Architektur an der Technischen Hochschule Karlsruhe an. Nach drei Jahren im renommierten Büro von Lehmann Architekten Offenburg und Berlin gründete er 2002 zusammen mit seinem Bruder Stephan Schmidt, Hochbautechniker und Restaurator im Handwerk, die Schmidt Planungsgesellschaft mbH, heute das Herzstück der „Schmidt Architekten Gruppe“. Während sie für das klassische Architekturportfolio und für Generalplanungen zuständig ist, liegt der Schwerpunkt der Schmidt Projektentwicklung auf der Projektentwicklung, im Wohnungsbau und im Bauträgersgeschäft. Auf Umwelttechnik im Zusammenhang mit biologischer Abfallbehandlung hat sich die Schmidt+Bojahr GmbH & CoKG spezialisiert. Im Zukunftsfeld der Hotel- und Hospitality Projektentwicklung sowie als Generalunternehmung ist die SHS Projektbau GmbH tätig.

maximal entstehen zu lassen und zu nutzen. Hotelimmobilienexperten haben wir uns beispielsweise einige angeschaut. Die mir so wichtige Offenheit und die professionelle Herangehensweise von Thomas Röckelein und seinem Team der tophotel consultants überzeugten mich und bestätigten sich in der folgenden Zusammenarbeit immer wieder. Die Hotelexperten sind für mich ein wichtiger Partner in diesem spezifischen Markt und begleiten mich von Anfang an intensiv durch den ganzen Prozess. Für das Projekt SHS Hotel Rust lag ihr Schwerpunkt auf der Suche nach einem kapitalmarktfähigen Betreiber. Die Auswahl des Betreibers sowie die optimale Ausgestaltung der Verträge mit diesem sind entscheidend für die Werthaltigkeit des künftigen Investments und des damit verbundenen Exits. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine langfristige Laufzeit von 20 bis 25 Jahren bei Assets dieser Art und dieses Umfangs üblich sind. Für die Vertragsverhandlungen bis hin zur finalen Unterschrift ist von den Hotelexperten eine transparente sowie professionelle Beratung und Moderation mit viel Fingerspitzengefühl gefragt.

## Welches Fazit ziehen Sie aus dem Projekt?

Meiner Meinung nach ist es essenziell für das Gelingen eines Projektes dieser Art, die jeweiligen Experten genau zum richtigen Zeitpunkt an Bord zu haben. Deshalb sehen wir unsere Herangehensweise als die richtige an: Also die Vermeidung zu vieler Schnittstellen und, wie gesagt, kurze Wege im eigenen Haus. Unterschiedliche gezielt ausgewählte Berater decken die wichtigsten Fachbereiche ab. Dazu gehören auch Banken mit Finanzierungserfahrung von Hotels und der kontinuierliche und intensive Austausch mit Thomas Röckelein und seinem Team und meinem Mitgesellschafter Bernhard Haltermann von der SHS Projektbau. Er bringt jahrelange Erfahrung als Entwickler und Bauträger mit und hat beispielsweise sehr viel Wertvolles rund um den Erwerb des Grundstücks geleistet. Um letztendlich aber Erfolg zu haben, müssen alle Akteure transparent und ehrlich miteinander umgehen. Es gilt, Verantwortung zu übernehmen, damit die Informationen fließen und alle ihren Kompetenzen entsprechend Teil des Ganzen sind: „Working as one“, wie man so schön im Englischen sagt.

## Ihre Pläne für die Zukunft?

Die Projektentwicklung und der Hotelbau sind zwei spannende Felder, die wir zukünftig weiterverfolgen wollen. Wir kommen ja vom Wohnungsbau und verfolgen mit Interesse die aktuellen Überschneidungen von Wohnungs- und Hotelbau. Auch die nach außen locker wirkenden Hostelkonzepte, die ich in Australien kennengelernt habe, faszinieren mich. Da gibt es noch viel Potential für Innovationen. Die Architektur des Wohnens, und hierzu zähle ich auch das Wohnen im Hotel, kann sehr vielschichtig sein. Ich



glaube daran, dass das Hotel der Zukunft sich in Verbindung mit der Digitalisierung verändern wird. Das eigentlich Grundlegende in einer Planung ist aber etwas ganz anders: Wie kann ich in der Hotelarchitektur nicht nur Kunst und Kultur, sondern im besten Fall auch regionale Zusammenhänge ausdrücken? Gelingt dies, ist das Hotel ein perfekter Ort für alle Gäste – unabhängig von sozialer Herkunft, Religion und Alter.

Auch der Erwerb von Grundstücken bleibt für uns ein Thema, das wir in den kommenden Jahren ausbauen möchten. Wir suchen gezielt nach strategischen Partnerschaften mit Grundstücksbesitzern und anderen Projektentwicklern, um auf dem hart umkämpften Grundstücksmarkt erfolgreich sein zu können. Potentielle Partner sehen in uns Architekten, die bereit sind, unternehmerische Risiken einzugehen und Eigenkapital einzubringen.

### 3 Fragen an den Hotelexperten - Erfolgreich investieren in den Boom-Markt

Weiterhin zeigt sich der deutsche Hotelinvestmentmarkt gewohnt stark und befindet sich auf Rekordkurs. Mit einem Transaktionsvolumen von gut 1,9 Milliarden Euro im zweiten Quartal 2018 konnte das Vorjahresergebnis um 13 Prozent überschritten werden. Für die kommenden Jahre sind die Prognosen ebenfalls positiv. Beste Voraussetzungen also, in dem Markt selbst aktiv zu werden. Welche Trends sich zeigen und welche Rahmenbedingungen es zu berücksichtigen gilt, erklärt Thomas Röckelein, Geschäftsführer von tophotel consultants.

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt bietet Architekten, Investoren, Projektentwicklern und Hoteliers zur Zeit viele Chancen. Gleichzeitig wird es zunehmend schwerer Toplagen für Hotelimmobilien zu finden wie bei dem SHS-Hotel in Rust.

#### WIE SCHÄTZEN SIE DEN MARKT IN SOLCHEN LAGEN ZUKÜNFTIG EIN?

**Röckelein:** Bei den A- und B-Standorten gehen wir davon aus, dass die Anzahl an neuen Hotelimmobilien und Projektentwicklungen abnehmen wird. Der Höhepunkt scheint vielerorts bereits überschritten. Der Markt an sich bleibt aber auch in den kommenden Jahren in höchstem Maße attraktiv. Die Nachfrage wird weiterhin das Angebot deutlich übersteigen. Gefragt sind deshalb innovative Konzepte und

auch ein professioneller Blick auf die C- und D-Standorte. Auch die Standorte mit Erlebnis- und Freizeitcharakter sowie die Ferienhotellerie werden zukünftig eine größere Rolle spielen, erkennbar ist schon jetzt die deutliche Zunahme neuer Projekte.

#### IM MITTELPUNKT STEHT EIN SICHERES INVESTMENT. WIE LASSEN SICH DIE UNTERSCHIEDLICHEN CHANCEN UND POTENTIALE VON HOTELIMMOBILIEN ERKENNEN?

**Röckelein:** Der Markt für Hotelimmobilien besitzt seine eigenen Regeln. Um das Potenzial der jeweiligen Hotelimmobilien zu erkennen und erfolgreich zu realisieren, sind langjährige Branchenerfahrung und Experten Know-how notwendig. Neben der Lage steht beispielsweise auch immer der erwirtschaftbare Ertrag des Hotels im Vordergrund. Er ist unter anderem ein wichtiger Faktor für die Festlegung des Verkaufswertes. Insbesondere ausschlaggebend ist das passende Konzept und somit auch ein renommierter Betreiber. Spezialisierte Berater kennen den Markt mit seinen aktuellen Entwicklungen, sie können Angebot und Nachfrage gerade bei komplexen Objekten wie Hotelimmobilien qualifiziert einschätzen und den oft langwierigen Verkaufsprozess effizient steuern. Fachwissen ist notwendig, um ein Hotelprojekt in angemessener Zeit zum Ziel zu bringen.

#### DIE WAHL DES RICHTIGEN KONZEPTE IST EINER DER ELEMENTAREN FAKTOREN FÜR DEN ERFOLG EINES HOTELS UND DES INVESTMENTS. WELCHE TRENDS SETZEN SICH IHRER ERFAHRUNG NACH DURCH?

**Röckelein:** Mit dem richtigen Konzept rücken alternative Standorte in den Investmentfokus. Das bedeutet, dass etwa renditestarke Hotels oder preislich attraktive Grundstücke durchaus auch in Peripherielagen, Misch- oder Gewerbegebieten schlummern können. Sie kommen als ideale Standorte für sogenannte Budget Serviced Apartments oder Boardinghouses in Frage, die sich an Smart Traveler, Langzeitgäste sowie saisonale und temporäre Arbeiter richten. Ihre Konzepte richten sich auf die – zukünftig sogar noch zunehmenden – beruflichen Anforderungen nach hoher Mobilität und Flexibilität aus.



SARAH-MARIA SCHMIDT | HEAD OF TRANSACTION SERVICES

Als Senior Consultant des Transaction Service-Teams gilt meine Konzentration der Beratung und Begleitung von Hotel- transaktionen, sowohl im Bereich der Projektentwicklung als auch von Bestandhotels. Die fünf Jahre Arbeit in der Immobilienbewertung und im Immobilieninvestment bei einem der größten Immobilieninvestoren in Deutschland sowie mein B.Sc. Real Estate und die Weiterbildung zur Dipl. Sachverständigen (DIA) sind eine gute Grundlage für diesen spannenden dynamischen Spezialmarkt „Hotelimmobilie“.

Sarah-Maria Schmidt

Head of Transaction Services  
Dipl. Sachverständige - DIA  
Telefon +49 7221 983 010  
ss@tophotel-consultants.com



Fachinformationen

**KOSTENFREI**

Fachunterlagen mit echtem Mehrwert & konkretem Praxisbezug downloaden. Anwenderberichte, Leitfäden mit nützlichen Checklisten, spannende Interviews, Marktberichte. Im Kern sind es jeher ähnliche Themen, die unsere Interessenten und Kunden der Hotelimmobilien-Branche „umtreiben“. Wir bereiten Sie sukzessive auf – und stellen sie Ihnen zum Download bereit.

[tophotel-consultants.com/fachinformationen](https://tophotel-consultants.com/fachinformationen)

**tophotel**  
consultants  
Hotelimmobilien seit 1992

tophotel consultants GmbH  
Flugstraße 15  
76532 Baden-Baden, Germany  
+49 (0) 7221 98 30 0  
info@tophotel-consultants.com  
tophotel-consultants.com